



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lumen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sollentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Trapphuset 1	2014	Sollentuna

Marken innehåller med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 90 bostadsrätter om totalt 4 751 kvm och 1 lokal om 147 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 898 kvm.

Styrelsens sammansättning

Björn Jens Brindsjö	Ordförande
Patrik Raheb Khallo	Styrelseledamot
Peter Mannheimer	Styrelseledamot
Peter Marcus Godlund	Styrelseledamot
Sven-Gunnar Jonas Appelgren	Styrelseledamot
Anna Eklund	Suppleant
Madeleine Brolén Forslund	Suppleant

Valberedning

Kent Öhman
Mona Tichy
Mats Holmquist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av ordförande Jens Brindsjö i förening med en av ledamöterna i styrelsen.

Revisorer

Camilla Beijron Auktoriserad revisor R3 Revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2068.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Avtal med leverantörer

Balder / Trenum AB	Servitut parkering & garage
Bergs lås	Lås
Bravida	Ventilationsfilter
CWS	Entrémattor
Dekra	Hissbesiktning
ERS Fastighetsservice AB	Trädgårdsskötsel
Infometric	Avläsning hushållsel och varmvattenförbrukning
PreZero	Avfallssortering
Protekia Brandskydd	Brandskyddsarbete
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning
Schindler Hiss	Hiss
SEB, SBAB och Handelsbanken	Bank
SEOM	Fjärrvärme, vatten, el, hushållsavfall
Telia	Media

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året förföll ett av föreningens lån. Styrelsen beslutade att teckna om lånet med en bindningstid på två år till en ränta om 2,65%, i syfte att skapa ökad stabilitet i föreningens långsiktiga finansiering.

Styrelsen har även genomfört en översyn av kostnaden för varmvatten. Avgiften har varit oförändrad mot medlemmarna sedan 2018, men mot bakgrund av ökade kostnader beslutades att justera priset från 65 kr/kbm till 80 kr/kbm.

Styrelsen har dessutom ansökt om och erhållit återbetalning av ingående moms efter ett vägledande avgörande i Högsta förvaltningsdomstolen, vilket stärker föreningens ekonomiska resultat för året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Föreningen hyr ut en lokal i fastigheten till gymverksamhet. Under 2025 genomförde styrelsen en omförhandling av hyresavtalet för att anpassa villkoren till rådande marknadsförutsättningar och säkerställa långsiktigt hållbara förutsättningar för båda parter.

Omförhandlingen resulterade i en justerad hyresnivå. Styrelsen bedömer att överenskommelsen stärker möjligheterna för fortsatt verksamhet i lokalen och att föreningen även framöver kan behålla gymmet i huset.

Övriga uppgifter

Under våren deltog medlemmarna i en gemensam gårdsdag med fokus på underhållsarbete. Insatserna omfattade bland annat ogräsrensning, fönstertvätt samt städning av cykel- och barnvagnsrum.

Arbetet med värmesystemet har fortsatt under året. Föreningen har genomfört:

- Rengöring av ventilationssystemet
- Ytterligare injusteringar av värmesystemet
- Kompletterande åtgärder för att stabilisera värmefördelningen i fastigheten

Sammantaget har detta lett till en avsevärt förbättrad inomhusklimatssituation. Kvarstående arbete består i att verifiera resultatet samt att dokumentera och rapportera genomförda åtgärder. Styrelsen kommer att följa upp detta under kommande period.

I samband med injusteringsarbetet uppstod ett vattenläckage från ett element, vilket åtgärdades omgående.

Under året har även följande underhållsåtgärder genomförts:

- Kakelsprickor i badrum har åtgärdats i berörda lägenheter.
- En vattenskada i port 41 har hanterats och återställts.
- Ny dörrautomatik har installerats på föreningens portdörrar för att förbättra tillgänglighet och funktion.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 118 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 17. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 316 784	5 209 850	4 863 131	4 547 904
Resultat efter fin. poster	-1 271 419	-1 359 474	-1 244 969	-1 267 453
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	3 984 100	3 484 100	2 475 100	1 975 100
Taxeringsvärde	151 089 000	158 717 000	158 717 000	158 717 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	928	906	841	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	81,6	79,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 525	12 620	12 789	12 853
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 149	12 241	12 405	12 467
Sparande / kvm totalyta, kr	214	174	209	204
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	97	101	123
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	62	71	68	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	62	64	41	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	216	232	211	239
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,12	2,83	2,11	-
Räntekänslighet (%)	13,50	13,94	15,20	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 395 833 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	242 050 000	-	-	242 050 000
Upplåtelseavgifter	1 279 000	-	-	1 279 000
Fond, yttre underhåll	3 484 100	-	500 000	3 984 100
Balanserat resultat	-10 606 239	-1 359 474	-500 000	-12 465 713
Årets resultat	-1 359 474	1 359 474	-1 271 419	-1 271 419
Eget kapital	234 847 387	0	-1 271 419	233 575 968

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 965 713
Årets resultat	-1 271 419
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
Totalt	-13 737 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	54 565
Balanseras i ny räkning	-13 682 567

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 316 784	5 209 850
Övriga rörelseintäkter	3	346 275	62 818
Summa rörelseintäkter		5 663 059	5 272 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 090 995	-2 079 081
Övriga externa kostnader	9	-505 314	-499 448
Personalkostnader	10	-232 418	-234 187
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 266 500	-2 266 500
Övriga rörelsekostnader		-70 944	0
Summa rörelsekostnader		-5 166 171	-5 079 215
RÖRELSERESULTAT		496 888	193 453
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		97 898	170 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 866 205	-1 723 763
Summa finansiella poster		-1 768 307	-1 552 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 271 419	-1 359 474
ÅRETS RESULTAT		-1 271 419	-1 359 474

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	288 025 740	290 292 240
Summa materiella anläggningstillgångar		288 025 740	290 292 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		288 025 740	290 292 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		28 289	39 586
Övriga fordringar	13	3 426 105	3 322 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	225 194	300 170
Summa kortfristiga fordringar		3 679 587	3 661 952
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 152 995	5 662 311
Summa kassa och bank		6 152 995	5 662 311
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 832 583	9 324 263
SUMMA TILLGÅNGAR		297 858 323	299 616 503

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		243 329 000	243 329 000
Fond för yttre underhåll		3 984 100	3 484 100
Summa bundet eget kapital		247 313 100	246 813 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 465 713	-10 606 239
Årets resultat		-1 271 419	-1 359 474
Summa fritt eget kapital		-13 737 132	-11 965 713
SUMMA EGET KAPITAL		233 575 968	234 847 387
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	29 308 575	44 256 269
Summa långfristiga skulder		29 308 575	44 256 269
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 198 169	15 699 275
Leverantörsskulder		136 306	150 456
Skatteskulder		58 060	54 340
Övriga kortfristiga skulder		3 828 364	3 835 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	752 881	773 728
Summa kortfristiga skulder		34 973 780	20 512 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 858 323	299 616 503

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	496 888	193 453
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 266 500	2 266 500
	2 763 388	2 459 953
Erhållen ränta	117 572	151 163
Erlagd ränta	-1 886 327	-1 670 983
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	994 632	940 133
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 309	-214 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 840	147 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten	939 484	873 049
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-448 800	-803 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-448 800	-803 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	490 684	69 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 662 311	5 593 063
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 152 995	5 662 311

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lumen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 763 320	3 653 628
Hysesintäkter lokaler, moms	415 536	409 092
Hysesintäkter garage	250 250	261 000
Hysesintäkter p-plats	100 988	103 312
Hysesintäkter p-plats, moms	5 250	4 500
Deb. fastighetsskatt, moms	30 888	27 168
Bredband	248 400	248 400
Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga	0	10 000
Varmvatten, moms	147 773	164 238
El, moms	217 146	262 560
Nycklar/lås vidarefakturerings	300	1 076
Påminnelseavgift	1 080	900
Dröjsmålsränta	0	189
Pantsättningsavgift	23 792	12 040
Överlåtelseavgift	32 928	14 042
Administrativ avgift	1 764	588
Andrahandsuthyrning	28 460	37 122
Vidarefakturerade kostnader	9 758	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	39 151	0
Öres- och kronutjämning	-0	-5
Summa	5 316 784	5 209 850

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	9 922
Övriga intäkter	53 116	52 896
Återvunnen moms	293 159	0
Summa	346 275	62 818

Beloppet som redovisats som återvunnen moms avser en återbetalning för åren 2019-2025 där avdragsrätten baserar sig på andel av omsättning istället för andel av yta.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 993	548
Fastighetsskötsel gård enl avtal	60 539	69 518
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	4 768	0
Besiktningar	6 238	0
Hissbesiktning	14 573	9 903
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	41 748
Brandskydd	21 374	4 349
Gårdkostnader	1 695	1 672
Gemensamma utrymmen	626	0
Garage/parkering	210 565	159 140
Serviceavtal	74 502	97 227
Mattvätt/Hyrmattor	36 305	36 507
Förbrukningsmaterial	8 367	4 052
Summa	443 545	424 666

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	945	0
Trapphus/port/entr	0	38 058
Dörrar och lås/porttele	72 260	34 462
VVS	0	9 922
Ventilation	0	11 792
Elinstallationer	11 700	0
Hissar	20 375	48 919
Vattenskada	14 941	8 259
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 830
Summa	120 221	157 242

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	3 025	0
Ventilation	50 035	0
Summa	53 060	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	451 271	473 406
Uppvärmning	305 305	347 213
Vatten	302 189	315 648
Sophämtning/renhållning	140 073	162 215
Summa	1 198 838	1 298 482

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 321	26 844
Kabel-TV	8 834	0
Bredband	180 286	144 678
Fastighetsskatt	30 890	27 170
Summa	275 331	198 692

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	7 176	1 383
Inkassokostnader	3 515	4 278
Revisionsarvoden extern revisor	28 435	56 956
Styrelseomkostnader	1 282	0
Fritids och trivselkostnader	972	1 670
Föreningskostnader	1 000	2 056
Förvaltningsarvode enl avtal	383 291	378 835
Överlåtelsekostnad	33 932	14 042
Pantsättningskostnad	22 255	12 895
Administration	15 907	8 880
Konsultkostnader	0	18 452
Bostadsrätterna Sverige	7 550	0
Summa	505 314	499 448

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	178 200
Arbetsgivaravgifter	56 018	55 987
Summa	232 418	234 187

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 864 520	1 708 760
Dröjsmålsränta	347	83
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 338	14 920
Summa	1 866 205	1 723 763

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	306 157 725	306 157 725
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 157 725	306 157 725
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 865 485	-13 598 985
Årets avskrivning	-2 266 500	-2 266 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 131 985	-15 865 485
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	288 025 740	290 292 240
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>79 508 025</i>	<i>79 508 025</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 825 000	125 436 000
Taxeringsvärde mark	27 264 000	33 281 000
Summa	151 089 000	158 717 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	87 113	30 210
Momsavräkning	47 006	0
Avräkning byggare	3 291 986	3 291 986
Summa	3 426 105	3 322 196

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	78 008	86 322
Förutbet försäkr premier	28 485	26 839
Förutbet kabel-TV	9 016	0
Förutbet bredband	37 950	48 226
Upplupna intäkter	71 735	119 110
Upplupna ränteintäkter	0	19 673
Summa	225 194	300 170

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-01-19	3,79 %	16 217 344	16 217 344
Handelsbanken	2027-03-01	2,65 %	15 250 475	15 402 375
Handelsbanken	2026-03-30	3,63 %	13 683 925	13 835 825
Handelsbanken	2027-10-30	2,73 %	14 355 000	14 500 000
Summa			59 506 744	59 955 544
Varav kortfristig del			30 198 169	15 699 275

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 262 744 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	291	204
Uppl kostn el	52 707	58 655
Uppl kostnad Värme	36 083	49 488
Uppl kostnad Extern revisor	29 000	29 000
Uppl kostn räntor	32 658	52 780
Uppl kostn vatten	39 649	26 761
Uppl kostnad Sophämtning	12 952	14 262
Uppl kostnad arvoden	102 902	102 900
Beräknade uppl. sociala avgifter	32 929	32 331
Förutbet hyror/avgifter	413 710	407 347
Summa	752 881	773 728

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	66 000 000	66 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sollentuna

Björn Jens Brindsjö
Ordförande

Patrik Raheb Khallo
Styrelseledamot

Peter Mannheimer
Styrelseledamot

Peter Marcus Godlund
Styrelseledamot

Sven-Gunnar Jonas Appelgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

R3 Revisionsbyrå
Camilla Beijron
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 15:08

DOCUMENT ID:

H1g36ftJRWI

ENVELOPE ID:

rkhpGtJ0bx-H1g36ftJRWI

DOCUMENT NAME:

Brf Lumen, 769625-3785 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

2223cc45d0d46e4b82ac8fa679ff69cb34f263d8cbef702
6b6aee59ed6c20dad463983138d77893ba5cf12691d9d
77249e6e17ff4da4a35c32661ec5b86d1e2c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Patrik Raheb Khallo P_raheb@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:20 29.04.2026 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.18.74
2. Björn Jens Brindsjö jens.brindsjo@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:03 29.04.2026 16:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.56.33
3. PETER MANNHEIMER Peter.mannheimer@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:05 29.04.2026 21:05	eID Low	Swedish BankID IP: 159.26.108.83
4. Sven-Gunnar Jonas Appelgren sveggabagare@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:19 29.04.2026 22:18	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.12.201
5. PETER MARCUS GODLUND Peter.godlund@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 00:40 30.04.2026 00:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.183.201
6. CAMILLA BEIJRON camilla.beijron@r3.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:02 30.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.130.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lumen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Beijron

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 11:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 15:08

DOCUMENT ID:

rkz2TzFyRbl

ENVELOPE ID:

rk3pGFyAZx-rkz2TzFyRbl

DOCUMENT NAME:

BRF Lumen Revisionsberättelser 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

6f7590fe801abd4d7a69bb6cffda17387ab31248dc6163f
f13417463f8c5fab4c4401f2b5ba21f6dfd73b84783c7ae
a382b0ef3e94f841e6ccb9a2a2b50ba6d2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BEIJRON	Signed	30.04.2026 11:01	eID	Swedish BankID
camilla.beijron@r3.se	Authenticated	30.04.2026 11:01	Low	IP: 90.229.130.189

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed